11
Financiële kaders van het WSW

Aan de orde is het **debatop hoofdlijnen over de financiële kaders van het WSW**.

De **voorzitter**:
Aan de orde is het debat op hoofdlijnen over de financiële kaders van het WSW en het WSW is niet de sociale werkvoorziening, zoals sommigen wel eens denken, maar het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom: fijn dat u bij ons bent. We hebben zeven deelnemers van de zijde van de Kamer. De eerste spreker is de heer Van Vliet. Hij heeft één minuut spreektijd. Ik ga er verder van uit dat iedereen het aantal interrupties redelijk beperkt, zodat wij dit debat niet tot diep in de nacht zullen laten voortduren.

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. De minister is goed op weg om de lessen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties in praktijk te brengen. Dit debat gaat over het sluitstuk daarvan, namelijk de financiering en borging van de sociale volkshuisvesting en met name over de rol en de positie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het WSW.

Uit het enquêterapport Ver van huis bleek dat het WSW een kwalijke rol speelde en heeft bijgedragen aan de problemen van de corporaties. Het WSW speelde voor bank en keurde kwalijke financiële producten als speculatieve derivaten goed. Het toezicht op geborgde leningen was ook nog eens een wassen neus. Voorts bleek dat het borgingsstelsel perverse prikkels bevatte die een gigantisch afbreukrisico veroorzaakten, zoals het volstrekt risicoloos opereren door banken.

De samenwerking tussen het WSW en het Centraal Fonds Volkshuisvesting was financieel evenmin goed geregeld en dat is nog steeds zo. Het WSW werkt bij de risicobeheersing nog steeds met de bedrijfswaarde van het vastgoed terwijl de nieuwe Autoriteit woningcorporaties is overgestapt op marktwaarde in verhuurde staat. Waarom sluit het WSW daar niet bij aan?

Ik ben blij dat het WSW schoon schip heeft gemaakt. Ik proef daarin een cultuurverandering. Ik ben ook blij dat de minister veel voorstellen heeft gedaan om het WSW onder strakkere sturing te zetten van de overheid.

De **voorzitter**:
U bent twee seconden over uw spreektijd heen, maar dat zullen we u niet euvel duiden.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De heer Van Vliet maakt zich er wel heel makkelijk van af. Kan hij ook nog aangeven hoe hij denkt over de prikkels, de financieringsmogelijkheden en de zorgplicht rond banken en het WSW?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Daar heb ik over nagedacht. De minister kondigt aan dat hij begin 2016 komt met uitgewerkte ideeën over die prikkels, financieringsmogelijkheden en zorgplicht rond banken en het WSW. Ik zal dat natuurlijk met grote nauwkeurigheid volgen. Het eigen risico voor corporaties, banken en/of gemeenten zijn goede opties. Maar het toezicht op het WSW wordt per Algemene Maatregel van Bestuur gebaseerd op een publiekrechtelijk kader en wordt vanaf 2016 ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties en niet bij de minister. Waarom pakken we nu niet door en doen we het toezicht, conform het advies van de enquêtecommissie, niet zelf? De krachtige integrale onafhankelijke toezichthouder met doorzettingsmacht, waar het zolang aan heeft ontbroken, is dat de Autoriteit woningcorporaties binnen de ILT? Nee. De ILT kent een afvinkcultuur en uit het recente enquêterapport over de Fyra bleek heel duidelijk dat de ILT gigantische steken heeft laten vallen in dat dossier.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Van Vliet moet heel snel praten, maar ik dacht dat ik hem hoorde zeggen dat de corporaties en de banken mogelijk een eigen risico zouden moeten dragen. De Partij van de Arbeid is daar niet meteen heel enthousiast over, zeker niet over een eigen risico voor de banken. Is de heer Van Vliet niet bang dat dan de tarieven omhoog zullen gaan en dat de waarde van dat hele borgingssysteem weer voor een deel tenietgedaan wordt? Denkt hij niet dat in de afspraken die de minister nog met het WSW moet maken die zekerheden, ook ten aanzien van de financiers, veiliggesteld kunnen worden?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik ben blij dat de minister de teugels aanhaalt. Daar is een flink deel van de muziek te vinden. Het verhogen van eigen risico's om perverse prikkels weg te nemen is in de basis natuurlijk ook het middel om die prikkels weg te krijgen. Als het zou leiden tot meer kosten voor corporaties, moeten we daar nauwkeurig naar kijken. Waar komen de berekeningen op uit? Je kunt natuurlijk kiezen voor een eigen risico voor corporaties — ze krijgen dan niet meer alles geborgd — voor een eigen risico voor gemeenten die in het verleden corporaties als pinautomaat gebruikten en een eigen risico voor banken. Daar kom ik graag in een later stadium op terug. De afvinkcultuur bij de toezichthouder vind ik ook van belang om het geheel in de rails te houden.

Moeten we erop vertrouwen dat die Autoriteit woningcorporaties, een ondergeschoven ILT-kindje, uit de verf zal komen? Nee! Het voorstel van onze enquêtecommissie was natuurlijk duidelijk beter. Maak er een opgetuigde zbo van, want dan zijn we echt van die discussie af en straalt die autoriteit weer gezag uit in plaats van nu als een ongewenste afvinkclub te worden gezien door de corporaties. En ook de indiener van het oorspronkelijke amendement, collega Verhoeven van D66, is het nu roerend met mij eens dat we die toezichthouder moeten herpositioneren. Ik kom overigens ook met een motie op dat punt.

Tot slot — ik zal snel zijn — overlegt de minister met het WSW over actief toezicht op de feitelijke besteding van geborgde leningen. Tot 2007 paste men bij het WSW controle toe per project. Ik zie graag dat de minister in de discussies weer aanstuurt op controle van de bestede middelen

per project. Graag hoor ik daarop een visie van de minister. Anders overweeg ik om een motie op dit punt in te dienen.

De heer **Bashir** (SP):
De vragen die de heer De Vries net stelde over rentes kun je ook heel anders bekijken.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Van Vliet.

De heer **Bashir** (SP):
Bijvoorbeeld in Denemarken heb je ook publieke borging. Daar verstrekken niet de banken de leningen, maar is het de overheid die dat doet. Is het ook een begaanbare weg voor de heer Van Vliet dat we de woningcorporaties veel meer naar de overheid toe trekken en er echt publieke instellingen van maken?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Hm. Het is een grote kwestie of je woningcorporaties weer terugbrengt naar overheden. Ik zou het meer willen betrekken op het thema van dit debat. Kijk naar de positie van het waarborgfonds; is dat nu een privaatrechtelijke of een publieke club? Zuiver juridisch is het een privaatrechtelijke club, maar het voert materieel wel degelijk een publiek toezichthoudende taak uit op toegelaten instellingen, met een vermogen en met een bestemmingsplicht.

Ik vind dat je van het Deense model kunt leren op het punt van toezichthouden op de borgsteller, maar ik zou dat niet een-op-een willen toepassen op de Nederlandse situatie. Daar heeft de minister ook een uitgebreide visie op geschreven. Die onderschrijf ik grotendeels: we moeten bij een privaatrechtelijk instituut als het WSW flink de teugels aantrekken qua toezicht, maar dat hoeft wat mij betreft niet te gebeuren door het rechtstreeks allemaal in de publieke sfeer te trekken.

De heer **Bashir** (SP):
Waar ik moeite mee heb, is het volgende feit. Woningcorporaties lenen nu bij banken geld, maar die leningen worden vervolgens geborgd door het WSW. Als het verkeerd gaat, draaien andere woningcorporaties daarvoor op en uiteindelijk het Rijk en de gemeenten. De banken krijgen ondertussen wel de rente, maar als het fout gaat, krijgen ze al hun geld terug. De vraag is waarvoor ze dan die rente krijgen. Die staat niet in verhouding tot de risico's die ze lopen, want ze lopen geen risico. Daarom vraag ik of we niet toe moeten naar een systeem waarin er ook publieke borging is.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik zou het conform de uitkomst van de enquêtecommissie Woningcorporaties eerder willen zoeken in het wegnemen van zo'n perverse prikkel door de banken op te schepen met een stukje risico, al zou dat de leningen misschien ietsje duurder maken. Als je het borgingsstelsel als geheel grosso modo in stand laat, maar ze net niet meer alles laat borgen en de banken een eigen risico oplegt, zul je zien dat zo'n perverse prikkel al geweldig zou afnemen. Dan moeten de banken zich toch ook achter de oren krabben en zich afvragen wat er gebeurt met de centen die ze lenen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. We spreken vandaag niet voor het eerst over de toekomst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er lopen nu twee trajecten naast elkaar. Het eerste gaat over governance, dus goed bestuur van het fonds. Wij hebben daarover twee weken geleden een brief gekregen van de minister. De zeggenschap van de borgstellers is publiekrechtelijk geregeld via contracten en statuten, maar we bouwen ook publiekrechtelijke waarborgen in via een aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De aanpassingen die de minister voorstelt, komen logisch over. Het bestuur van het WSW blijft berusten bij de bestuurder en het toezicht bij de raad van commissarissen. Daarnaast leggen we enkele uitgangspunten vast over informatievoorziening en bedrijfsvoering. Belangrijk is dat de minister vanwege de garantie die hij geeft, goedkeuringsrechten krijgt op beslissingen die de financiële soliditeit raken. Pas als dat niet werkt, kan de minister aanwijzingen geven of de raad van commissarissen naar huis sturen.

De VVD heeft hierop van verschillende kanten kritiek gekregen. Dan gaat het over verstatelijking of nationalisering. Daarmee zouden de functie en de zelfstandigheid van het WSW ondermijnd worden. De VVD deelt die kritiek niet. Het WSW speelde een cruciale rol in de problemen bij Vestia en dat kon alleen gebeuren, doordat de kredietverleners blindvoeren op de blanco cheque die de Rijksoverheid in het verleden had uitgeschreven. De VVD heeft alle lof voor de wijzigingen die het WSW zelf heeft doorgevoerd, maar daarmee is ons werk niet af. De minister bedingt nu zeggenschap die een zakelijke borgsteller ook zou vragen en als belastingbetaler ben ik daar blij mee.

Maar de minister wil nog iets meer en daar heb ik wel een vraag over. Bepalingen uit het Besluit toegelaten instellingen zouden kunnen worden aangescherpt via een ministeriële regeling. Kan de minister nut en noodzaak daarvan aangeven? Onder welke omstandigheden zou dat kunnen spelen? Waarom zou je dat doen via een regeling en niet via een AMvB, zodat de Kamer kan meekijken? Ik twijfel geen moment aan de intenties van deze uitstekende minister, maar het is maar de vraag of zijn opvolger dezelfde liberale insteek heeft.

Het tweede traject gaat over een meer fundamentele bezinning op het systeem. De minister heeft in september al een brief gestuurd met een analyse van verschillende stelsels met faillissementsscenario's en met een internationale vergelijking. De VVD leest in de brief van de minister geen fundamentele problemen om over te gaan op een volledig privaat stelsel zonder achtervang van het Rijk. Wel realiseren wij ons dat er op dit moment geen meerderheid voor zal zijn. Wij blijven wel hameren op maatregelen die het risico voor de rijksoverheid beperken.

Zo'n maatregel is de introductie van een first loss voor gemeenten. Nu corporaties een beperkt werkgebied krijgen en prestatiecontracten afsluiten met één of hooguit enkele gemeenten, is het des te belangrijker dat die gemeenten een eigen risico dragen. De al te ambitieuze wethouder

ondervindt daarmee de gevolgen van zijn of haar beleid. De minister heeft al toegezegd hierop terug te komen in het voorjaar. Ik zie daarnaar uit.

Een andere maatregel is tariefdifferentiatie. Het WSW heeft al een creditratingsysteem draaien. Is niet de logische vervolgstap dat kredietverlening aan slechte corporaties adequaat wordt beprijsd?

Ten slotte schrijft de minister in zijn brief het een en ander over faillissement en sanering. Waarom blijft een corporatie na sanering eigenlijk voortbestaan als een stichting? Ligt het niet meer voor de hand dat de stichting bij sanering wordt omgezet in een vennootschap met het WSW of de Staat als aandeelhouder? Verkoop wordt daarmee aanzienlijk gemakkelijker, waardoor de saneringskosten snel kunnen worden teruggehaald. Kan de minister daarop nog reageren?

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb altijd geleerd dat rente een vergoeding is voor het geld dat je verstrekt aan een ander en tegelijkertijd een vergoeding is voor het risico dat je loopt. Kan de heer Van der Linde uitleggen waarom woningcorporaties rente moeten betalen aan banken, aangezien die totaal geen risico lopen? Als het verkeerd gaat, dan betaalt het WSW het geld terug en als het helemaal verkeerd gaat, vangt het Rijk het op.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat kan ik de heer Bashir uitleggen. Je betaalt rente vanwege een soort bereidstelling: je geeft geld en je kunt daar een tijdje niets anders mee doen. Daarbovenop krijg je een risico-opslag. De garantstelling is de reden dat de banken zo'n lage rente in rekening brengen. Als je ervoor kiest om banken een eigen risico te laten dragen, zal de rente oplopen en wordt het duurder voor corporaties.

De heer **Bashir** (SP):
Op het moment dat de banken risico lopen, betaal je ergens voor. Op dit moment lopen de banken totaal geen risico. Als het verkeerd gaat, zal het Rijk het uiteindelijk opvangen. De banken krijgen altijd hun geld terug.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ja, dat klopt. Als zij meer risico lopen, vragen zij ook een hogere rente.

☐

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een privaat waarborgfonds en staat garant voor maar liefst 85 miljard. Dat is een enorm bedrag. De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft aangetoond dat het WSW in het verleden flinke steken heeft laten vallen. Dat is erg verontrustend. Het WSW is van cruciaal belang in ons stelsel van sociale woningbouw. Het is van groot belang dat wij het borgingssysteem met staatsgaranties weer betrouwbaar maken, omdat dit ervoor zorgt dat de rente voor investeringen in de sociale woningbouw zo laag mogelijk is. Het WSW is in het verleden onvoldoende kritisch geweest. Sterker nog, het WSW zou corporaties zelfs hebben aangemoedigd om risico's te nemen. De toezichthouder ging bij wijze van spreken zelf bank spelen. Gevolg is dat de huurders het gelag betalen. Dat mag wat de PvdA betreft nooit meer gebeuren.

Wij danken de minister voor zijn brief van 30 oktober, waarin hij schrijft dat per 1 juli privaatrechtelijk, via een statutenwijziging en een privaatrechtelijke overeenkomst, van alles en nog wat al is geregeld. In deze brief schrijft hij ook hoe hij de zaak publiekrechtelijk wil regelen, middels een Algemene Maatregel van Bestuur en een ministeriële regeling.

Mijn fractie heeft naar aanleiding hiervan een aantal vragen. De minister verkrijgt boven op de privaatrechtelijke weg ook publiekrechtelijk vele bevoegdheden. Welke rol ziet hij voor de Kamer bij de uitoefening van die bevoegdheden? Is de minister het met de PvdA eens dat de invloed van de Kamer beter geborgd is als alles in een AMvB wordt geregeld en hij afziet van een ministeriële regeling? Blijft de minister erbij dat de Autoriteit woningcorporaties en de ILT het toezicht op het WSW moeten gaan vormgeven? Is dat wel safe genoeg? Is de ILT wel een gelukkige keuze, na het vernietigende rapport over de Fyra? De gevolgen van van het Vestiadrama worden sterk gevoeld door de huurders van deze corporatie. Zijn in alles wat nu wordt aangescherpt de belangen van de huurders voldoende geborgd?

De PvdA is niet enthousiast over de risicovergoeding voor de achtervang. Ik ga ervan uit dat de minister in lijn met de door de Kamer aangenomen motie-Monasch afziet van het idee van het opleggen van een vergoeding voor de borging van leningen. Kan hij dat bevestigen?

Met de nieuwe Woningwet krijgen gemeenten en huurders een veel grotere stem in de aanwending van investeringsruimte. Om dat goed te laten werken, is betrouwbare informatie nodig over de investeringsruimte van corporaties. Het WSW beschikt over die informatie. Elke corporatie heeft een rating. Komt de informatie waarover het WSW beschikt beschikbaar voor gemeenten en huurders?

Tot slot vraag ik de minister of hij met ons het gevaar ziet dat met het aanscherpen van het financieel toezicht de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties uit beeld raken. Het bouwen van sociale woningen is immers lang niet altijd financieel aantrekkelijk. Een gezonde financiële situatie is weliswaar een voorwaarde, maar geen doel op zich. De minister moet met de gekozen constructie over zowel het financiële als het volkshuisvestelijke belang waken. Is hij niet bang dat deze verschillende petten gaan knellen? Is dat niet ook een reden om af te zien van een ministeriële regeling en te volstaan met een Algemene Maatregel van Bestuur?

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. De inbreng van het CDA kan beperkt zijn. Wij hebben na de parlementaire enquête Woningcorporaties goed gedebatteerd over het beleid en de regelgeving naar aanleiding van de geconstateerde misstanden bij de corporaties. Dat debat hoeft niet opnieuw gedaan te worden, zeker omdat wij zien dat alle spelers zich meer voegen in de nieuwe constellatie. Corporaties zoeken hun nieuwe plek in de sector en gemeenten doen dat ook. Ook het WSW heeft zich geheroriënteerd op zijn taak en rol nu het toezicht

op de corporaties flink geactualiseerd is. De aanpassingen die de minister voorstelt, vormen een logische gevolgstap daarop. Nut en noodzaak van het WSW staan voor het CDA vast, zelfs met de huidige lage rentestanden. Zonder het WSW zouden de banken immers meer macht hebben bij de corporaties, omdat zij dan meer zouden bepalen wanneer en hoeveel er geïnvesteerd wordt en mag worden bij de corporaties.

Het CDA heeft wel een aantal aandachtspunten en een aantal vragen. Het WSW kan een beeld schetsen van de huidige en toekomstige investeringskracht van corporaties. Het zou goed zijn als de Kamer dat beeld ook heeft en alert is op de vraag of er gebieden zijn waar zo veel financieel zwakke corporaties zijn dat de volkshuisvesting eronder zou lijden. Zijn er gebieden en regio's waarin alle corporaties financieel zo zwak zijn dat zij van het WSW niet mogen investeren? Is daar een beeld van te geven?

Het WSW dient primair niet het volkshuisvestelijke belang in beeld te hebben, maar het financiële risico. Het is aan de Kamer om dan met beide beelden de politieke afweging te maken. Het toetsingskader voor het WSW is in de maak. Het is ons nog niet duidelijk of de minister aanstuurt op een ministeriële regeling of een AMvB. Het CDA is nadrukkelijk voor een Algemene Maatregel van Bestuur met voorhang, omdat de Kamer dan mee kan kijken en de regels niet in een handomdraai met een ministeriële regeling aangepast kunnen worden.

De grote corporaties hebben ook grote risico's. Van de vier grote corporaties staan er drie onder toezicht. Kleinere corporaties beheersen hun risico's over het algemeen beter. Hoe kan de minister daar ook vanuit het WSW-oogpunt op sturen? En kan hij aangeven waar het geld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt beheerd, c.q. staat geparkeerd? Volgens onze informatie zou deze het bedrag van 600 miljoen overstijgen. De uitvoering van het CFV is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Wij zijn benieuwd waar het financiële bedrag van het Centraal Fonds Volkshuisvesting op dit moment staat. En hoe is geborgd dat dat daar ook blijft staan?

Kan het WSW voldoende omgaan met de uitdagingen, zoals de extra huisvesting van statushouders? Het kabinet heeft aangegeven dat het gaat om 10.000 extra semipermanente woningen. Deze vraag stel ik omdat er op termijn een groot risico voor de corporaties kan ontstaan vanwege een grote onzekerheid over een rendabele exploitatie van deze woningen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik hoorde de heer Ronnes zeggen dat alles zich nu een beetje heeft gezet na het debat over de enquêtecommissie en dat wij dat debat niet meer hoeven te voeren. Wij hebben nu een nieuwe enquêtecommissie, naar de Fyra. Die zegt dat de ILT een afvinkclub is, maar daar zit wel onze krachtige integrale toezichthouderautoriteit onder gepropt. Wat vindt de heer Ronnes ervan als wij met z'n allen streven naar zo'n toezichthouder met gezag? Moeten wij daar niet weer eens heel goed naar kijken?

De heer **Ronnes** (CDA):
Misschien ben ik niet duidelijk genoeg geweest, maar na de enquête heeft er een herpositionering plaatsgevonden. De spelers voegen zich meer naar die nieuwe constellatie, maar ik ben het met de heer Van Vliet erover eens dat nog eens scherp kan worden gekeken naar het toezicht.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik probeer even de portee van de opmerking over de vluchtelingen te doorgronden. Bedoelt de heer Ronnes dat het WSW het mogelijk moet maken dat die vluchtelingen worden opgevangen in sociale huisvesting of juist niet?

De heer **Ronnes** (CDA):
In het kader van het totale vluchtelingenvraagstuk is afgesproken dat er extra woningen gebouwd zouden worden. Dat gebeurt dan wel op basis van een onzekere toekomst, want hoelang gaat de exploitatie van die woningen duren? Met andere woorden, hoelang blijven die mensen daarin wonen? Voor de achtervang, het WSW, betekent dat nadrukkelijk onzekerheid over de toekomst, want hoe moet die borging plaatsvinden en hoe moet het daarmee omgaan? De vraag is of het WSW zoals dat hier voorgesteld wordt, voldoende geëquipeerd is om daarmee om te gaan of dat het daarbij buitenspel staat.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Als de heer Ronnes bedoelt dat het WSW uitdrukkelijk onafhankelijk moet opereren en zich aan zijn financiële doelstelling moet houden, dan zijn wij het volkomen eens, maar het gaat mij even om de politieke interferentie. Wij moeten het WSW niet gaan voorschrijven om wat meer ruimte te maken voor extra woningen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Nogmaals, ik heb aan de minister gevraagd of het WSW met dit soort zaken kan omgaan.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wij hebben bij de begrotingsbehandeling een uitvoerig debat gevoerd over dit onderwerp. Het verbaast mij dat de heer Ronnes zich uitsluitend focust op de huisvesting van statushouders. Nu heeft de Partij van de Arbeid een voorstel ingediend onderbouwd met exploitatiecijfers waaruit duidelijk blijkt dat dat risico er niet is als je de woningen zo maakt dat alle woningzoekenden, ook Nederlandse woningzoekenden, daarin kunnen wonen. Voor het overige, denkt de heer Ronnes nou echt dat dit een heel moeilijke businesscase is voor het WSW?

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik wil met alle plezier de discussie voeren over de huisvesting van statushouders, maar wat ik gezegd heb is dat ik een voorbeeld noemde. Nu gaat het mij sec om de vraag of het WSW op het moment dat er extreme situaties zijn, geëquipeerd is om daarmee om te kunnen gaan. Of staat het WSW dan buiten spel? Op het plan voor de exploitatie dat door de PvdA is ingediend, wil ik uitgebreid ingaan, maar ik denk dat we dan een andere discussie gaan voeren.

De **voorzitter**:
Nee, dat hebben we al te vaak gedaan. De heer De Vries, kort afsluitend.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het enige wat ik wilde bepleiten is het volgende. Het WSW kan heel goed omgaan met dit soort vragen en is afhankelijk van hoe wij hier in dit huis de vragen stellen. Als wij verstandige vragen stellen, kunnen zij ook een antwoord geven dat hout snijdt.

De heer **Ronnes** (CDA):
Dan ben ik benieuwd naar de beantwoording van de minister op dit punt.

☐

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Nederland heeft een uniek borgingsstelsel. Onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties zorgt ervoor dat woningcorporaties goedkoop kunnen lenen. Dat is een fors voordeel. Daarmee moeten woningcorporaties makkelijker zorgen voor goede en betaalbare woningen. Uit de parlementaire enquête woningcorporaties bleek echter dat het waarborgfonds, het WSW, zijn kerntaak ernstig had verwaarloosd. Dat mag niet meer gebeuren. Daarom gaat er ook terecht heel veel veranderen bij het WSW. We hebben van de minister inmiddels een aanzet voor een brief gekregen waarin de zaken staan die hij op bestuurlijk niveau gaat regelen. Wat de SP-fractie betreft moeten we echter ook een financieel effectief borgingsstelsel hebben, dat doelgericht en efficiënt werkt. Daarop moet goed publiek toezicht zijn. Wat ons betreft is er daarbij geen ruimte voor de markt. Dit overziende, constateer ik dat de minister inmiddels een heldere keuze heeft gemaakt voor een publiekrechtelijke instelling. Het is goed dat de minister het gehele private pad niet gaat bewandelen.

Maar kan de minister uitleggen waarom hij de bankensector helemaal ongemoeid laat? Juist als het gaat om toezicht, juist als het gaat om geborgde leningen, juist als het gaat om het dragen van risico moeten de banken in beeld komen. De minister schrijft er niets over. Mijn fractie wil graag weten hoe hij de banken gaat aanpakken. Op het moment dat het verkeerd gaat, moeten namelijk de woningcorporaties het geld bij elkaar brengen en als het helemaal verkeerd gaat, moeten het Rijk en de gemeenten het geld bijdragen, maar blijven de banken buiten schot. Dat kan toch niet?

Ik ben het eens met de minister als hij stelt dat het WSW en de Autoriteit woningbouwcorporaties beter op elkaar moeten worden afgestemd. Niet alleen om de samenwerking te verbeteren maar ook om de bureaucratie terug te draaien. Maar waarom zadelt de minister de corporaties dan wel op met meer bureaucratie? Ik heb het over de twee verschillende manieren om de waarde van vastgoed te laten zien: als de bedrijfswaarde en de waarde in verhuurde staat. Kan de minister dit uitleggen? Betekent dit dat het WSW moet overgaan op het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat? Die marktwaarde ligt ongeveer 40% boven de bedrijfswaarde. Op papier lijken de corporaties dan opeens veel rijker. Dat zou kunnen betekenen dat de minister ook weer meer belastinggeld kan gaan ophalen bij woningcorporaties, meer nog dan de 1,7 miljard die hij nu al ophaalt. Is dat wel terecht? Of is het niet bedoeld om de woningcorporaties op te zadelen met nog hogere belastingen?

Over belasting gesproken: ik heb begrepen dat de minister ook nog een premie wil gaan heffen vanwege de achtervangpositie van het Rijk en als blijk van tegenwaarde voor de risico's die het Rijk loopt. Is de minister dat nog steeds van plan? En zo ja, levert dat dan niet een stapeling op van verschillende belastingen voor de huurders? Want de huren liggen inmiddels ook niet meer laag, want die zijn door de maatregelen van dit kabinet alleen maar hoger en hoger geworden.

Tot slot: de verkoop van sociale woningen. Als corporaties failliet gaan, kan het zijn dat woningcorporaties de sociale huurwoningen verkopen, niet zozeer aan andere corporaties maar aan de markt. Is de minister bereid om een clausule op te nemen waarin staat dat, op het moment dat een woningcorporatie failliet gaat, woningen niet aan de woningcorporatie kunnen worden onttrokken, maar alleen aan andere corporaties kunnen worden verkocht? Zo houden we de voorraad sociale huurwoningen binnen de woningcorporatiesector.

☐

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter. Dit debat gaat over het WSW. Ik zal het dus niet over de asielzoekers hebben. Onze oplossing daarvoor is natuurlijk: de grens dicht. Daarmee ben ik gelijk klaar met mijn inbreng op dat punt.

De PVV is het eens met de analyse die de enquêtecommissie Woningcorporaties heeft geformuleerd over de rol van het WSW bij de enorme problemen die zijn ontstaan bij de losgeslagen woningcorporaties. De aanbevelingen van de commissie dienen wat de PVV betreft dan ook volledig te worden overgenomen en uitgevoerd. De eerste aanbeveling betreft "de bestedingscontrole geborgde leningen door het WSW". De minister schrijft in zijn brief dat het WSW beleidsregels zal dienen op te stellen. Hoe staat het daarmee? Wanneer komen deze beleidsregels? Hoe helder en duidelijk zullen die zijn?

Een tweede aanbeveling betreft de versterking van de rol van de achtervangers bij het WSW. Wat betreft de versterking van die rol hoor ik graag heldere taal van de minister. In zijn brief somt de minister een aantal maatregelen op. De belangrijkste luidt: de doelstelling van het WSW is verbreed zodat bij de financiering van toegelaten instellingen door het WSW nadrukkelijk de financiële belangen van het Rijk en de gemeenten in acht dienen te worden genomen. Ik vind dat een onduidelijke formulering. Is de minister bereid om hier klare wijn te schenken?

De derde, en misschien wel belangrijkste, aanbeveling is het onder toezicht van de minister plaatsen van het WSW. De minister kiest hier voor een indirecte constructie, te weten via de Autoriteit woningcorporaties. Als reden daarvoor noemt de minister dat de verantwoordelijkheid van het WSW niet mag worden ondermijnd. Waarom zou toezicht de verantwoordelijkheid aantasten of ondermijnen?

Kortom, de minister komt deels tegemoet aan de richting waarin de aanbevelingen wijzen, maar voor de PVV is een en ander niet duidelijk genoeg. Een private organisatie die

publiek geld beheert, dient zeer helder en transparant te worden gecontroleerd. Is de minister bereid om het toezicht zelf ter hand te nemen in plaats van via de Autoriteit woningcorporaties?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
De heer Madlener haalt een zeer terecht punt aan. Het toezicht is een kernaanbeveling van de enquêtecommissie geweest. Als we nu allemaal constateren dat de minister niet al te verweven moet raken met het dagelijks beleid van het WSW, en als we vinden dat een onafhankelijke, krachtige integrale toezichthouder, zoals de Autoriteit woningcorporaties, ook toezicht moet houden op het WSW, is de heer Madlener het dan met mij eens dat je die toezichthouder dan ook veel krachtiger moet positioneren dan nu het geval is bij die afvinkclub, de ILT?

De heer **Madlener** (PVV):
De PVV heeft een duidelijke voorkeur voor de echte aanbeveling, te weten het "direct onder toezicht van de minister plaatsen". De onderbouwing van de minister om dat niet te doen, delen wij niet. "Toezicht" is iets anders dan "op de stoel gaan zitten". Die scheiding is natuurlijk heel helder. Als de heer Van Vliet vraagt of ik het beter vind dat een andere, sterkere club het toezicht houdt als het niet de minister zou zijn, zeg ik: liever een sterkere toezichthouder dan een zwakkere toezichthouder. De problemen bij de woningcorporaties zijn bij iedereen bekend; een en ander is helemaal uit de hand gelopen. Wat ons betreft gaat de bezem door de hele sector. We willen de corporaties opsplitsen in veel kleinere corporaties, veel dichter op de huurder, en we willen de huurder ook veel meer zeggenschap geven. Ik zie daar helaas niets van terechtkomen. De vraag van de heer Van Vliet was duidelijk. Ons antwoord daarop is dat wij natuurlijk altijd voor een sterkere toezichthouder zijn.

De **voorzitter**:
Tot zover de termijn van de Kamer. Tijdens de schorsing kan de minister even nadenken over de antwoorden op de vele vragen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Van Vliet, die ik overigens mijn complimenten geef voor het vermogen om in één minuut zo veel te zeggen, wees er terecht op dat er in de enquête veel kritische woorden zijn gewijd aan de rol van het WSW de afgelopen jaren, en dat er in de markt handig gebruik en ook wel misbruik is gemaakt van het feit dat er niet alleen een garantie was van de corporaties onderling — dat betekent dat de rekening bij de huurders terechtkomt — maar ook van de Staat. Hij zei dat het dus hoognodig was om de verhouding tussen de Staat en het WSW anders vorm te geven. Dat vormde voor de heer Van der Linde aanleiding om bij de behandeling van de Woningwet een amendement in te dienen. Dat is ook aangenomen. Daarin staat: zorg ervoor dat er ook een publiekrechtelijke borging is van de verhouding tussen Staat en Waarborgfonds. Dat is ook het voornemen dat ik aan de Kamer voorleg in mijn brief van 30 oktober. Ik heb er al voor gezorgd dat de privaatrechtelijke verhouding tussen de Staat en het WSW is aangescherpt. Tot op heden is dat eigenlijk de enige verhouding die er is, namelijk een achtervangovereenkomst. Die achtervangovereenkomst is al aangescherpt en daarnaast zijn op mijn verzoek ook de statuten van het Waarborgfonds aangescherpt. Zo meteen zal ik ingaan op de specifieke vragen die hierover zijn gesteld. Wat een publiekrechtelijke vastlegging daar nog aan toevoegt, is heel belangrijk: hoe wordt het toezicht op het WSW dan geregeld? Zorg daarnaast voor een "fit and proper"-test, die ook geldt voor het bestuur en de toezichthouders van het Waarborgfonds. Die publiekrechtelijke borging voegt dus echt concreet iets toe. Voor mij en ook voor de Kamer, als ik u allen zo heb gehoord, is er reden om daar de nodige haast mee te maken.

Er zijn een heleboel vragen gesteld. Ik zal ze per vragensteller behandelen. De heer Van Vliet — ook andere woordvoerders gingen hierop in — vroeg hoe het mogelijk is dat het Waarborgfonds werkt met de bedrijfswaarde van woningen, terwijl de autoriteit uitgaat van de marktwaarde. De heer Van Vliet zal zich ongetwijfeld herinneren dat de enquêtecommissie erop gewezen heeft dat er nogal eens disputen waren tussen het Waarborgfonds en de autoriteit. De verhoudingen zijn inmiddels beter, maar op onderdelen blijkt er nog steeds een verschil van mening te bestaan. De bedrijfswaarde geeft eigenlijk de contante waarde van de huurinkomsten van een woning aan, en de marktwaarde de waarde die een woning heeft bij verkoop. In de wet hebben wij de marktwaarde opgenomen, omdat in het kader van het toetsen van staatssteun — dat is weer een Europese verplichting — in ieder geval de marktwaarde moet worden gehanteerd. Wij hebben dus niet eens een keuze, de marktwaarde moet worden gehanteerd. Dat is ook de reden waarom de autoriteit daarop controleert. Het Waarborgfonds zegt: ja, maar in het kader van het verdienvermogen van een corporatie zijn we geïnteresseerd in de bedrijfswaarde. Ik heb beide partijen gevraagd om daar samen nog eens naar te kijken. Ik hoop dat ze daar uitkomen, maar mocht dat niet zo zijn, dan zal ik op een bepaald moment de knoop doorhakken en dat ook aan de Kamer laten weten. Nogmaals, het onderdeel marktwaarde staat in de wet en op grond van Europese regelgeving kan ik daar niet aan tornen.

De heer Van Vliet, en met hem nog een paar sprekers, vroeg verder of de positie van de autoriteit, de toezichthouder, wel geborgd is. Hij en de heer Madlener vroegen waarom het toezicht niet bij de minister is geplaatst. Verder is gevraagd of de ILT, mede in het licht van de Fyra-enquête, wel de juiste plaats is. Ook in dit geval neem ik de Kamer even mee terug in de geschiedenis. Als de oplossing een onafhankelijke toezichthouder, zijnde een zbo, zou zijn, dan waren er geen problemen geweest. Immers, ten tijde van de incidenten die de heer Van Vliet en zijn commissie hebben onderzocht, was het Centraal Fonds Volkshuisvesting een zbo. Dat was kennelijk geen voldoende waarborg om het toezicht op alle momenten voldoende scherp te laten zijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Het Centraal Fonds was dan wel een zbo, maar het had geen doorzettingsmacht en het was geen integrale toezicht-

houder. Het had te weinig taken en te weinig bevoegdheden. Die vergelijking gaat dus toch mank.

Minister **Blok**:
Dat doet niet af aan de constatering dat het Centraal Fonds een zbo was. In de Woningwet hebben wij zijn bevoegdheden en taken vergroot. De zbo-status is hem inmiddels ontnomen. In die zin is dat een gepasseerd station. Dat was een onderdeel van de Woningwet. Het hebben van organisaties met een zbo-status is in een democratie altijd ongelukkig. De positie van de Kamer ten opzichte van een zbo is heel erg moeizaam. Een zbo is zeer onafhankelijk ten opzichte van de Kamer en de minister. Daardoor is zo'n organisatie dus eigenlijk niet aanspreekbaar. Het is wat mij betreft een uitzonderingsfiguur die in een aantal gevallen te verdedigen is, maar die voor een toezichthouder, die in feite een inspectie is, over het algemeen niet logisch is. De onderwijsinspectie en de Inspectie voor de Gezondheidszorg zijn ook geen zbo's.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Een van de lessen uit de enquête was juist dat we een integrale, volstrekt onafhankelijke toezichthouder moesten hebben. Het ging daarbij juist om een toezichthouder die al het toezicht in zich verzamelde. Die moest op afstand van de sector en van de overheid komen te staan, zodat er geen vermenging meer kon plaatsvinden tussen het beleid en het toezicht. Die lessen moeten we nu eens leren. De ILT is een afvinkclub. Laten we daar nu een zbo van maken, maar dan wel een met doorzettingsmacht en integraal toezicht.

Minister **Blok**:
Het integraal toezicht hebben we geregeld in de Woningwet. Vroeger waren het volkshuisvestelijk en het financieel toezicht gescheiden. Zij zijn samengebracht bij de Autoriteit. De beslissing over de zbo-status is al genomen bij de vaststelling van de Woningwet. De inkt daarvan is nauwelijks droog, dus het lijkt mij vreemd om die nu direct ter discussie te stellen. In die wet hebben we ook geregeld dat de Autoriteit een stevige onafhankelijke positie heeft. Zij heeft naar de buitenwereld en dus ook naar de Kamer toe, de bevoegdheid om zelfstandig stukken te publiceren. Daar ga ik niet in strepen of krassen. De directeur van de Autoriteit heeft rechtstreeks toegang tot mij als verantwoordelijk minister. De positie van de Kamer is geborgd doordat de minister, hoewel hij niet zal ingrijpen in individuele gevallen, verantwoordelijk is voor het functioneren van een inspectie. In dit geval is dat dus de Woonautoriteit. Meer dan bij een zbo is de Kamer dus in positie. Om die reden is deze keuze gemaakt. In de Fyra-enquête staan inderdaad kritische opmerkingen over de ILT. Het kabinet zal natuurlijk nog reageren op de Fyra-enquête. Ik voel mij politiek verantwoordelijk voor de Autoriteit. Ik zal niet ingrijpen in individuele gevallen, maar ik zal er wel op toezien dat daar zeer serieus toezicht wordt gehouden. De Kamer heeft al een paar keer gemerkt dat ik, toen zij mij vroeg om in te grijpen in individuele gevallen, heb gezegd: nee, dat doe ik niet, want u en ik wilden een onafhankelijke inspectie.

De heer Van Vliet vroeg hoe is omgegaan met de aanbeveling om de controle door het Waarborgfonds per investeringsproject te laten plaatsvinden in plaats van op basis van de balans. Dat is een van de onderdelen van de beleidsregels waar het Waarborgfonds een voorstel voor gaat maken. Er is gekozen voor een constructie waarin het Waarborgfonds een onafhankelijke stichting blijft. Het komt dus zelf met een voorstel voor de beleidsregels. De minister heeft vervolgens de bevoegdheid om die goed te keuren of af te keuren. Ik zal zo meteen nog ingaan op de vragen die zijn gesteld over het verder ingrijpen in de beleidsregels. Dit is typisch een onderdeel van die beleidsregels. Ik verwacht dat het Waarborgfonds het komend voorjaar met de invulling daarvan komt. Ik ben het met de heer Van Vliet eens dat je in ieder geval corporaties die financiële aandacht verdienen, ook op projectniveau moet gaan beoordelen. Ik kan mij voorstellen dat je bij zeer solide corporaties op balansniveau beoordeelt, maar er komt een moment waarop je per project moet beoordelen. De juiste volgorde is dat het Waarborgfonds eerst zelf met die beleidsregel komt.

De heer Van der Linde sprak zijn lof uit over de veranderingen die het WSW zelf al in werking heeft gesteld. Dat ben ik met hem eens, maar dat neemt niet weg dat we het volgens mij ook eens zijn dat dit verder geborgd moet worden.

De heer Van der Linde vroeg als eerste — anderen volgden hem daarin — waarom ik voorstel om de beleidsregels zo nodig bij ministeriële regeling vast te kunnen stellen in plaats van bij AMvB. Ik gaf net aan dat de zuivere volgorde is dat het Waarborgfonds eerst zelf met beleidsregels komt, bijvoorbeeld op het onderwerp waarover ik het net had met de heer Van Vliet. Het kan natuurlijk zo zijn dat het Waarborgfonds niet of niet snel genoeg met regels komt. Dat zou ik jammer vinden. Maar als dat zo is, kan ik niet goed- of afkeuren. Dan heb ik eigenlijk alleen nog nucleaire opties als het ontslaan van de raad van commissarissen. Daarvan heb ik al gezegd dat ik dat een wel heel nucleaire optie vind. In zo'n geval kun je in een vervelende patstelling komen. Er zijn situaties waarin dat zou kunnen spelen. Die spelen nu overigens niet, maar ik illustreer daarmee waaraan ik denk. Er is een wens in de Kamer, die ik ook vandaag weer in het debat hoorde, om zo veel mogelijk met open data te werken. Stel dat ik maar geen voorstel krijg en de Kamer en ik vinden dat dit wel moet gebeuren. Dan kan er een moment komen waarop ik die regel ga maken. Die bevoegdheid heb ik nu niet.

Daarnaast zou het goed zijn als we op korte termijn overgaan naar verticaal toezicht. Ik noemde net al dat er in het verleden de nodige discussies waren tussen de toezichthouder, indertijd het Centraal Fonds, en het Waarborgfonds. Ik heb al eerder aan de Kamer laten weten dat ik het, om daar een eind aan te maken, logisch vind dat de Autoriteit ook toezichthouder is op het Waarborgfonds. Ik weet dat woningcorporaties het fijn zouden vinden als die regels dezelfde worden, want dan hoeven ze niet twee keer verschillende gegevens aan te leveren. Ook daarvoor geldt dat ik hoop dat het Waarborgfonds in overleg met de Woonautoriteit, bijvoorbeeld over de waardering, met een beleidsregel komt waarvan ik kan zeggen: dat vind ik een goed idee; akkoord. Stel dat die regel niet komt of dat het heel lang duurt, dan kan er een moment komen waarop ik die ga maken. Zo heb ik al drie voorbeelden genoemd van situaties waarin het toch nodig is dat de minister kan ingrijpen.

Dan is de vraag of je dat bij ministeriële regeling of bij AMvB doet. In beide gevallen kies ik voor volledige transparantie. Ook bij een ministeriële regeling zou mijn keuze

zijn om die gewoon aan de Kamer te sturen zodat zij er invloed op kan hebben. De reden waarom ik een voorkeur heb voor een ministeriële regeling boven een AMvB is puur de tijd. Een AMvB is een lange procedure: voorhang, Raad van State en vervolgens publiceren. Dan ben je echt maanden verder. Een ministeriële regeling is een snellere procedure. Als ik met de Kamer kan afspreken dat de ministeriële regelingen gewoon naar de Kamer gaan en dat de Kamer mij weet te vinden als zij het daar niet mee eens is, heb ik de winst van de tijd en is de Kamer toch in positie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik snap wat de minister zegt, maar hij gaat ervan uit dat er voortdurend bijgestuurd moet worden. De Partij van de Arbeid denkt aan een optie waarin we dat verticaal toezicht door de Woonautoriteit en het WSW goed laten uitwerken op de punten die de minister aangeeft. We geven daar een bepaalde periode voor; laten we zeggen een jaar. In dat jaar komt er geen ministeriële regeling. De minister maakt de afweging of hij een ministeriële regeling nodig heeft pas als hij inzicht heeft hoe beide organen met elkaar dat verticaal toezicht willen regelen. Daar voelt de Partij van de Arbeid zich veel zekerder bij. Dat geeft meer ruimte voor de Kamer en voorkomt knellende petten voor de minister.

Minister **Blok**:
Als de heer De Vries het zo formuleert: kom niet met een ministeriële regeling voordat het Waarborgfonds in samenspraak met de Woonautoriteit met voorstellen is gekomen, ben ik het daarmee eens. Ik heb echter wel als ambitie om dit in het komend jaar, dus 2016, helemaal af te maken en die beleidsregels ook af te ronden. Daarmee geven wij invulling aan de aanbevelingen van de enquêtecommissie. Als er in de loop van 2016 geen voorstellen zijn gekomen of niet van zodanige kwaliteit dat ik er iets mee moet doen, kan er in de loop van 2016 wel zo'n moment ontstaan. Nogmaals, dan zal ik de Kamer die ministeriële regeling sturen. Ik wil ook wel duidelijk maken dat we het komend jaar tot afronding van deze hele verbouw van het toezicht op de woningcorporaties moeten komen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Als de minister het zo formuleert, zitten we heel dicht bij elkaar. Dan zou de minister kunnen toezeggen dat hij die ministeriële regeling niet maakt binnen een periode van een aantal maanden of een jaar en dat hij afwacht met welke resultaten beide partijen komen als het gaat om dat verticaal toezicht. Als dat tot tevredenheid is en hij die ministeriële regeling dus ook niet of minder hard nodig heeft, zou hij daarvan af kunnen zien.

Minister **Blok**:
We zijn elkaar dicht genaderd, als de heer De Vries mij wel een ontsnappingsmogelijkheid toestaat, want er kan natuurlijk een niet te voorziene situatie ontstaan, bij wijze van spreken over een week, waarvoor ik mijn verantwoordelijkheid moet nemen. Mijn tijdschema heb ik net aangegeven. Ik vind dat we dit traject eind 2016 ingevuld moeten hebben. Als ik merk dat er in de eerste helft van 2016 voldoende voortgang is, want we zijn voortdurend in gesprek, heb ik ook geen reden om op te treden. Als dat wel zo is, zal ik dat de Kamer natuurlijk laten weten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dan zijn we het eens. Er komt geen ministeriële regeling voor midden 2016. De minister stelt dan vast of er voldoende afspraken zijn gemaakt.

Minister **Blok**:
Behoudens in noodgevallen, maar ook dan zal de Kamer er natuurlijk onmiddellijk van op de hoogte worden gebracht.

De heer **Ronnes** (CDA):
Wat zou dan een reden kunnen zijn om niet in 2016 de procedure van de AMvB te gebruiken? Kan de minister een voorbeeld noemen van een urgente situatie waarin een ministeriële regeling ingezet moet worden, zodat hij niet de procedure voor een AMvB kan gebruiken?

Minister **Blok**:
Ik kan natuurlijk niet alle noodsituaties voorzien, maar er is nogal eens wat gebeurd in de corporatiewereld. De keuze tussen AMvB en ministeriële regeling is er niet een voor 2016, maar voor de eeuwigheid, tot een wetswijziging. Dat vind ik onverstandig, omdat je alles wat je niet voorzien hebt bij het slaan van een AMvB, zoals dat heet, dan ook niet meer tussentijds kunt doen. Dat betekent dat je altijd een heel lang traject moet doorlopen. Het is volgens mij heel goed mogelijk om de Kamer in positie te laten, met mijn toezegging dat die ministeriële regeling tijdig wordt voorgelegd. We verliezen daarmee geen snelheid.

De heer Van der Linde vroeg naar een aantal prikkels waarvan de enquêtecommissie heeft gesuggereerd om ze in het systeem in te brengen, zoals first loss voor de gemeente, de mogelijkheid van tariefdifferentiatie door het Waarborgfonds of een grotere prikkel voor banken. Ik ben die opties serieus aan het onderzoeken, ook met behulp van de Nederlandsche Bank. Er zijn voordelen aan verbonden, in de zin van voorzichtiger omgaan met risicovolle projecten, maar ook een prijs in de vorm van een hogere rente voor een aantal corporaties en mogelijk ook regionale effecten. De heer De Vries wees erop dat het in krimpgebieden structureel duurder kan worden om te lenen dan in andere delen van het land. Ik vind echt dat wij die effecten goed in kaart moeten brengen. In het komende voorjaar zal ik de Kamer een overzicht geven van al deze maatregelen, want die hebben ook een effect op elkaar. Ik zal dan ook mijn afweging geven bij een wel of niet toepassen daarvan.

Hetzelfde geldt voor de garantievergoeding aan het Rijk voor de achterborg, waar de heer De Vries specifiek naar vroeg. Op dit moment schrijven de begrotingsregels voor dat, als het Rijk garant staat, daarvoor een risicovergoeding wordt ontvangen. Wij hebben dat bijvoorbeeld ook ingevoerd voor het Waarborgfonds Eigen Woningen. Dat betreft in feite de hypotheken. De particulier die gebruikmaakt van zo'n borg, betaalt daarvoor. Dat hebben wij met z'n allen afgewogen. Die particulier zegt dan ook niet "ik betaal al een eigenwoningforfait, waarom moet ik nu ook nog een garantieprovisie betalen?". Misschien zegt die particulier dat wel, maar daar hebben wij uiteindelijk, alles afwegende, geen rekening mee gehouden. Wij houden ons hier gewoon aan de eigen begrotingsregels.

Ik zal de Kamer in het komende voorjaar informeren hoe het kabinet hiermee, alles afwegende, zal omgaan. Wij moeten immers de effecten bezien in combinatie met de andere maatregelen die ik net noemde. Er is een motie van de heer Monasch aangenomen waarin, als ik het goed formuleer, niet zozeer wordt gezegd dat het helemaal niet mag, maar wel dat het niet ten koste mag gaan van het investeringsvermogen. Ik zal dus met een reactie op het totale pakket komen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik ga nog even in op de argumentatie. De vergelijking met de koper gaat volgens mij niet helemaal op. Bij de introductie van de verhuurderheffing is immers nadrukkelijk beargumenteerd dat de borging allerlei voordelen voor de corporaties oplevert. Dat zou een verhuurderheffing rechtvaardigen. Als je dan nog een keer een heffing oplegt, doe je dat toch twee keer. Ik wil graag dat de minister bij de uitvoering van de genoemde motie-Monasch nog eens de motivering van de verhuurderheffing leest.

Minister **Blok**:
Ik kan die motivering zo oplepelen. De motivering daarvoor vond plaats in een context waarin het kabinet een heel aantal vervelende maatregelen heeft moeten nemen: in een penibele financiële situatie. Woningcorporaties en andere verhuurders van sociale huurwoningen profiteren van de huurtoeslag. Vandaar dat deze heffing niet alleen drukt op woningcorporaties maar ook op andere verhuurders. De huurtoeslag is inmiddels ongeveer 3 miljard. Dat is echt veel meer dan de hele heffing. Specifiek voor woningcorporaties gelden nog andere instrumenten. Een daarvan is de staatsgarantie en de andere is dat woningcorporaties eigenlijk standaard de grond ver onder de marktwaarde waarderen. Langs die route ontvangen zij in feite staatssteun.

De heer **Bashir** (SP):
De woningcorporaties genieten ook van de achtervang omdat zij voor sociale huisvesting zorgen. Is de minister het met mij eens dat ook dit een reden is geweest voor het in het leven roepen van de achtervangpositie? Is dat niet een extra reden om hen niet nog meer te belasten, opdat de huurders niet een nog hogere huur moeten betalen?

Minister **Blok**:
De heer Bashir heeft gelijk dat die garantie bestaat omdat we het met zijn allen van belang vinden dat er sociale woningbouw plaatsvindt. Ik geniet als de heer Bashir fulmineert tegen belastingen. Iedere vorm van heffing of belasting, of het nou de inkomstenbelasting is, de btw of een verhuurdersheffing die overigens deels door de corporaties zelf wordt opgevangen doordat zij efficiënter werken en die deels wordt vertaald in een huurverhoging, heeft tot gevolg dat de Nederlandse burger zelf minder kan besteden. Iedere vorm van heffing of belasting betekent dus dat mensen in Nederland minder geld kunnen uitgeven. Ik ben het eens met de heer Bashir dat je daar heel kritisch op moet zijn.

De heer **Bashir** (SP):
Het is heel goed dat we elkaar kunnen vinden op het specifieke punt dat huurders niet nog meer belasting moeten gaan betalen. Maar wat doet de minister? Hij verhoogt wel degelijk de belastingen. Eerst was er de verhuurdersheffing, inmiddels worden huurders opgezadeld met een nieuwe belasting, die "premie" wordt genoemd. Tegelijkertijd zegt de minister dat hij er voorstander van is dat we er met zijn allen voor zorgen dat er sociale huisvesting is. Ik vraag de minister daarom of hij bereid is om in ieder geval de verhuurdersheffing met hetzelfde bedrag te verlagen, zodat huurders niet tegen nog hogere lasten moeten aankijken.

Minister **Blok**:
Ik heb aangegeven dat ik in het voorjaar met het antwoord op deze vraag zal komen. In feite is dit ook wat de motie-Monasch vraagt. Ik wil dit echt afwegen tegen, ten eerste, het volgens mij breed geaccepteerde begrotingsbeleid dat inhoudt dat er vergoedingen tegenover garanties moeten staan en, ten tweede, het hele pakket van maatregelen dat door de enquêtecommissie is geschetst om er weer risicoprikkels in te brengen, en de effecten daarvan. In feite is dit immers ook een risicoprikkel. Ik wil dan met dat hele pakketje naar de Kamer komen en een voorstel aan de Kamer doen. Op dat moment zult u daar ongetwijfeld allemaal een heldere mening over hebben.

Ik was bij de vragen van de heer Van der Linde. Hij vroeg mij waarom het niet mogelijk is om in een saneringssituatie de stichtingsvorm van een woningcorporatie om te zetten in een bv of nv. In de wet staat nu dat een toegelaten instelling een niet op winst gerichte instelling is met een stichting- of verenigingsvorm. Dit zou dus om een wetswijziging vragen. Mij lijkt dit niet echt voor de hand te liggen, omdat een nv of bv wél een winststreven zal hebben omdat ze ook aandeelhouders heeft, al weet ik de precieze juridische omschrijving niet uit mijn hoofd.

Nu de vragen van de heer De Vries. De vraag over de afwegingen tussen de ministeriële regeling en de AMvB hebben we net uitgebreid uitbediscussieerd. De positie van de Woonautoriteit bij de ILT hebben we ook besproken. De heer De Vries vroeg hoe de positie van de huurders in de nu voorliggende maatregelen is geborgd. De toch wel zure les van de enquête was dat allereerst de huurders de rekening betalen voor dingen die misgaan bij woningcorporaties. Bij Vestia hebben we heel concreet gezien dat de huren meteen moesten worden opgetrokken om de financiële problemen aldaar aan te pakken. En na Vestia zien we ook heel concreet dat, als zoiets intern niet voldoende opbrengt en er vervolgens een heffing over de sector moet worden gelegd, er minder investeringscapaciteit komt en dat dat ook weer een prikkel tot huurverhoging is. Het voorkomen van nieuwe Vestia's, van gevallen als Geertruidenberg waar inmiddels ook een sectorheffing voor is en van andere grote missers is dus in het onmiddellijke belang van de huurders. Ik denk dat we allemaal achter dit type maatregelen kunnen staan.

De heer De Vries vroeg verder naar de openbaarheid van de informatie van het Waarborgfonds. Het Waarborgfonds stelt informatie beschikbaar aan de gemeente over de corporaties waarvoor de gemeente achtervang is, zodat de gemeente ook inzicht heeft in de risico's die ze loopt. We zijn met Aedes en de VNG in overleg over de indicatoren

van de investeringscapaciteit. Dat vraagt nog enige discussie, niet zozeer omdat het zo moeilijk is om zo'n indicator te maken, maar omdat men het eens moet zijn over de vraag welke indicatoren reëel zijn. De belangen van Aedes en de VNG kunnen hierin wat verschillend zijn. Daarom duurt het iets langer dan ik eigenlijk gehoopt had.

Daarnaast zijn de cijfers van de toezichthouder publiek toegankelijk. Die publiceert een aantal kengetallen van corporaties. Langs die route is dus ook bredere informatie beschikbaar. De heer Van der Linde heeft in het verleden al gevraagd hoe we de route van de open data verder op kunnen gaan. Die wens deel ik met hem. Alleen als er een heel goede reden voor is, zou dit soort informatie niet-publiek moeten zijn, maar gelukkig is veel informatie al publiek.

De heer De Vries vroeg hoe de volkshuisvestelijke prestaties gewaarborgd worden. Die zijn niet uit beeld, maar zijn wel in de handen van één toezichthouder gebracht. Het was ook een expliciete wens van de Kamer om een en ander niet langer gescheiden te houden. Daarbij hebben we een aantal speerpunten afgesproken, waaronder de huisvesting van statushouders, ouderen, energieprestatie en betaalbaarheid.

De heer Ronnes vroeg of er gebieden zijn waar alle woningcorporaties zwak zijn. Dat is niet mijn beeld. Dat kunnen we volgen via de cijfers van de Woonautoriteit. De financiële situatie kan in de loop der tijd natuurlijk wijzigen. Het is dus ook wel degelijk toegestaan dat een andere woningcorporatie in zo'n gebied gaat investeren en er zo voor zorgt dat de benodigde woningen toegevoegd worden, mocht dat aan de orde zijn. Op dit moment hebben we echter niet het beeld dat er regio's zijn waar alle woningcorporaties zwak zijn.

De heer Ronnes vroeg of je in het algemeen kunt zeggen dat kleine woningcorporaties het beter doen dan grote. Volgens mij kun je het niet zo formuleren. Er zijn inderdaad een aantal grote woningcorporaties die onder verscherpt toezicht staan, waaronder Vestia. Het zijn echter ook vaak corporaties die een grote opgave hebben of hadden in het kader van stadsvernieuwing. Zij hebben daardoor in de afgelopen jaren dus heel grote investeringsprogramma's opgezet. Er zijn overigens ook kleine corporaties die onder verscherpt toezicht staan.

De heer Ronnes vroeg waar het geld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is geparkeerd. Dat is geparkeerd bij het Rijk en valt onder mijn begroting.

Hij vroeg ook hoe het huisvesten van statushouders de risico's beïnvloedt die het Waarborgfonds loopt. Het Waarborgfonds hanteert gewoon zijn eigen risicobeoordeling. Die risicobeoordeling is niet aangepast nu we met de komst van grote aantallen statushouders geconfronteerd worden. Ik ben vergevorderd met gesprekken met Aedes en de VNG over het realiseren van extra sobere en tijdelijke woonvoorzieningen. We kiezen juist ook voor sober, omdat de investering dan lager is. De investering kan ook sneller gedaan worden dan wanneer je heel traditionele woningen bouwt. De criteria van het Waarborgfonds vervallen hierbij echter niet en worden ook niet versoepeld.

De heer Bashir vroeg of banken worden aangepakt als het verkeerd gaat. Ook hierbij is de nieuwe Woningwet weer cruciaal. Een woningcorporatie kon feitelijk niet failliet gaan. Dat heeft tot allerlei ongezond gedrag geleid. We zeggen nu expliciet niet meer dat een woningcorporatie niet failliet mag gaan. Een heel belangrijke reden voor mij om de splitsing tussen het sociale deel, het DAEB-deel, en het vrijesectordeel, het niet-DAEB-deel, door te voeren is dat de schade voor het sociale deel hiermee zo veel mogelijk beperkt kan worden als er problemen ontstaan in het niet-DAEB-deel, in de projectontwikkeling. Dat is het meest het geval als er echt een juridische splitsing is, maar ook bij een administratieve splitsing zal het, met een beetje goede wil, nog makkelijker zijn om die risico's uit elkaar te houden dan in de oude situatie. In de toekomst zal een bank die financieringen heeft verstrekt dus veel eerder het risico lopen dat hij zijn geld kwijt is. Dat geldt niet voor een financiering die puur voor de sociale activiteiten verstrekt is. Dan is er namelijk een WSW-garantie. Die garantie houdt niet in dat de corporatie niet failliet gaat, maar houdt wel in dat die lening afgelost zal worden. Dat doen wij heel bewust, om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope leningen beschikbaar zijn voor de banken.

De heer **Bashir** (SP):
Vaak wordt bij dit onderwerp ook meteen gesuggereerd dat de rente omhooggaat als banken meer risico lopen. Heeft de minister daar gegevens over?

Minister **Blok**:
Ja. Volgens mij is hierover ook een rapport aan de Kamer gestuurd. Onder meer Deloitte heeft hiernaar onderzoek gedaan, mede op verzoek van Aedes. Dat onderzoek bevestigt dat dit de praktijk is.

De heer **Bashir** (SP):
Als er een grote sanering nodig is, zoals nu het geval is bij Vestia, kost die de gemeenschap ook veel geld. De vraag is wat uiteindelijk goedkoper is. Is het goedkoper om de banken meer risico te laten lopen en daarmee dus een hogere rente te betalen, of is het goedkoper dat er eens in de zoveel tijd, als we even niet hebben opgelet, een sanering komt, waarbij de gemeenschap en de huurders veel geld betalen? Is daarover ook informatie bekend? Met die informatie kunnen we namelijk de keuze maken of we het huidige stelsel al dan niet beter vinden dan een stelsel waarin bijvoorbeeld banken voor 10% gaan meebetalen.

Minister **Blok**:
Dat is een van de vragen die ook de heer Van der Linde heeft gesteld: is het verstandig om een eigen risico bij banken neer te leggen? Dat ben ik aan het onderzoeken, onder meer in samenspraak met de Nederlandsche Bank. Het betreft namelijk precies de afweging die de heer Bashir schetst. Er ontstaat een prikkel voor de bank om verstandig krediet te verlenen, maar de tarieven voor de woningcorporaties zullen omhooggaan omdat dat risico geprijsd zal worden. Daarnaast speelt het soort bank een rol. De banken waarover we het hebben bij de financiering van het sociale deel zijn de Nederlandse Waterschapsbank en de Bank Nederlandse Gemeenten, omdat de andere banken eigenlijk niet kunnen concurreren met deze banken als het gaat om

staatsgegarandeerde leningen. Deze banken zijn niet helemaal vrij in het verstrekken van leningen als er geen volledige staatsgarantie is. Die afweging speelt hierin ook mee. Om die reden vraag ik iets meer tijd; komend voorjaar zal ik een beredeneerd antwoord naar de Kamer sturen.

De heer Bashir heeft gevraagd naar de marktwaardering, de bedrijfswaardering en de premiebetaling. Die punten zijn aan de orde geweest.

De heer Bashir heeft ook gevraagd of afgesproken kan worden dat bij een faillissement alleen verkoop van woningen aan woningcorporaties plaatsvindt. Dat zou ik zeer onverstandig vinden. Op dat moment moet een curator beoordelen wat in het belang van de schuldeisers is. De curator zal dus op zoek moeten gaan naar de meest betalende partij. Die meest betalende partij weet dat als een woning een sociale huurwoning is met huurders erin, de huurders gewoon onder de huurbescherming vallen en dat de verkoop daar niets aan verandert. De huurder blijft dus gewoon beschermd door de huurwetgeving. We zouden schade toebrengen aan het borgingsstelsel door ervoor te kiezen om in zo'n situatie niet voor de hoogste bieder te gaan. Ik hoop dat die situatie zich niet meer zal voordoen, maar als dat toch zo is, moet de opgave zijn om de schade voor de gemeenschap zo veel mogelijk te beperken.

De heer Madlener vroeg wanneer er beleidsregels komen die ook een controle van leningen per project mogelijk maken. Ik heb aangegeven dat ik hoop dat dit komend voorjaar zal gebeuren. Als het te lang duurt, komt er een moment waarop ook de heer De Vries en ik het erover eens worden dat ik zelf beleidsregels moet opstellen.

De heer Madlener stelde nogal kritisch de vraag waarom in de statuten van het Waarborgfonds de doelstelling is verbreed. Dat is gedaan omdat de doelstelling aanvankelijk was — ik zeg het even oneerbiedig — het ervoor zorgen dat zo goedkoop mogelijke leningen aan woningcorporaties verstrekt worden. Ik vond het wel fijn als de doelstelling ook was om de risico's voor de borg te verminderen. De VNG was dat zeer met me eens. Dat hebben we dus maar in de statuten opgenomen. Dat was ook de snelste manier, omdat de wetgeving waar we het nu over hebben, niet op zo korte termijn kon worden gerealiseerd. Dit is dus echt in het belang van de huurder en de belastingbetaler gebeurd.

De discussie over het onder toezicht van de minister stellen van het WSW hebben we net ook gevoerd. De Kamer heeft bij de behandeling van de Woningwet terecht gepleit voor onafhankelijk toezicht. Dan zou het dus niet onder mijn toezicht vallen. Maar in de huidige vorm valt die in onafhankelijke vorm wel onder mijn politieke verantwoordelijkheid. Daarom is gekozen voor deze constructie, en niet voor de zbo-constructie.

Voorzitter. Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:
Prima, dan gaan we over naar de tweede termijn. Omdat het debat hiermee in een stroomversnelling en in een dramatische fase komt, gaan we even een nieuwe voorzitter inzetten. Dat is mevrouw Vermeij. Als de heer Van Vliet alvast naar het spreekgestoelte loopt, verliezen we geen seconde.

Voorzitter: Vermeij

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. Welkom bij dit debat. Ik heb twee moties over punten waarvan ik vond dat de minister die onvoldoende heeft beantwoord. De eerste motie gaat over de beheersing van financiële risico's.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in het verleden een ongunstige rol heeft gespeeld bij het ontstaan van financiële problemen bij woningcorporaties;

overwegende dat het WSW tot 2007 controle op besteding van geborgde middelen per project kon toepassen wegens borging per project maar daarna overging op borging voor een periode en over de hele geborgde balans van de toegelaten instelling;

overwegende dat dit niet heeft bijgedragen aan de beheersing van financiële risico's door woningcorporaties;

overwegende dat zowel het WSW als de minister hard op weg is om de rol van het WSW flink te verbeteren en te verstevigen;

overwegende dat in dit verband nog wordt gesproken over de controle op de besteding van geborgde lening gelden door het WSW;

overwegende dat niet valt in te zien waarom controle op besteding van geborgde middelen bij Toegelaten Instellingen niet of slechts beperkt zou hoeven plaatsvinden;

verzoekt de regering om in haar overleg met het WSW aan te sturen op controle van besteding van geborgde leningen per project per corporatie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 403 (29453).

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik zal snel de laatste motie voorlezen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit het rapport "Ver van huis" van de enquêtecommissie Woningcorporaties bleek dat de sociale volkshuisvestingssector behoefte heeft aan een sterke, onafhankelijke, integrale toezichthouder, te realiseren in de vorm van een zbo;

overwegende dat op basis van één amendement in de nieuwe Woningwet uiteindelijk een Autoriteit Woningcorporaties is opgetuigd binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport;

overwegende dat uit de sector veel geluiden komen dat deze toezichthouder werkt op basis van een afvinkcultuur en geen gezaghebbend instituut is, zoals bedoeld door de enquêtecommissie;

overwegende dat uit het recente enquêterapport over de Fyra blijkt dat het ILT inderdaad haar verantwoordelijkheden invult op basis van een afvinkcultuur;

overwegende dat daarmee de Autoriteit Woningcorporaties verder aan gezag inboet en dat ook de oorspronkelijke indiener van het amendement dat bevestigt;

overwegende dat deze toezichthouder nu ook nog verantwoordelijk wordt voor het toezicht op het WSW;

verzoekt de regering om de positie van de toezichthouder te heroverwegen in de zin van de conclusies en aanbevelingen van de enquêtecommissie Woningcorporaties en hierover de Kamer in de eerste helft van 2016 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 404 (29453).

De heer **Madlener** (PVV):
De PVV heeft het liefst dat het toezicht direct onder de minister valt. De Kamer kan dan vervolgens controle uitoefenen op de toezichthouder, de minister. In de motie van de heer Van Vliet wordt gevraagd om een sterkere toezichthouder. Dat lijkt me een goed alternatief. Maar de minister gaf natuurlijk wel heel goed in overweging dat hij wel zeggenschap moet hebben over de manier waarop het toezicht wordt gehouden. En hoe onafhankelijker je het toezicht maakt, bijvoorbeeld via een zbo-constructie, hoe moeilijker dat wordt. Zegt u in uw motie nu: het moet een zbo zijn, en daardoor is er weinig invloed van de minister op de toezichthouder, of niet?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Uiteindelijk is de minister systeemverantwoordelijk, dus hij blijft altijd een rol houden in hoe het met een zbo gaat. Het staat Kamerleden dan ook vrij om op ieder moment vragen te stellen over het functioneren van een toezichthouder, ook als het een zbo is. Ik zeg alleen dat een zbo met integrale doorzettingsmacht op afstand echt onafhankelijk is en los van het imago van ILT gezag kan opbouwen naar de sector toe, zoals ook de sector zelf aangeeft. Dat is wat ik wil en dan handel je ook volledig in de geest van de enquêtecommissie.

De heer **Madlener** (PVV):
De heer Van Vliet zegt: hij moet gezag hebben. Dat zijn wij eens. Gezag moet je hebben als toezichthouder, maar als het niet goed gaat, moet er ook ingegrepen kunnen worden door de minister. De heer Van Vliet zegt eigenlijk dat dat niet mag verslappen. Dat aspect mag niet minder worden in het voorstel van de minister.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Als de minister systeemverantwoordelijk blijft voor de hele sociale volkshuisvestingssector, kan de Kamer ook de vinger aan de pols houden bij een toezichthouder, al is het een zbo, die zijn taken niet goed uitoefent. Ik kan mij dat niet voorstellen, als je eenmaal die status hebt, met doorzettingsmacht en integraal. Dan nog kunnen we de vinger aan de pols houden. Ik ben daar volledig van overtuigd.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn antwoorden. Ik heb goed geluisterd naar de overweging om een ministeriële regeling in plaats van een AMvB in het voorstel te zetten. Ik heb goed genoteerd dat de toepassing van de ministeriële regeling is geclausuleerd tot situaties waarin het WSW niet levert of heel laat levert. Daarbij is dan zowel de transparantie gewaarborgd — de Kamer wordt erbij betrokken — als ook de snelheid. Daar kan ik mee leven.

Ik maak mij wel zorgen om het feit dat wij nu de hele discussie over het toezicht opnieuw gaan openbreken. Daar hebben wij een halfjaar over gepraat en daar zaten verschillende factoren in. Het moest onafhankelijk zijn, liever geen zbo, en we hebben aangesloten bij het idee van de Onderwijsinspectie en van grote zelfstandigheid, maar uiteindelijk is de minister verantwoordelijk. Omdat het operationele voordelen heeft, hebben we gezegd: zet die Autoriteit woningcorporaties dan bij het ILT neer. Dat betekent een gezamenlijke koffiejuffrouw, maar wel een eigen bordje op de deur, als ik het even huiselijk samenvat.

Eerlijk gezegd denk ik dat mensen uit de corporatiesector nu met verbazing zien dat wij die discussie helemaal over gaan doen. Ik wil de collega's graag oproepen om die discussie af te sluiten. Het enkele feit dat we allemaal nieuwe woordvoerders hebben, wil niet zeggen dat we alles hoeven over te doen.

☐

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Dank aan de minister voor de gegeven antwoorden. De Partij van de Arbeid vindt aanscherping van het toezicht een noodzakelijke stap. Dat er na de privaatrechtelijke stap ook een publiekrechtelijke stap volgt, steunen wij. Wij vinden dat het publiekrechtelijk toezicht bij voorkeur uitsluitend in een AMvB zou moeten worden geregeld, omdat dat naar ons inzicht ook helpt bij een duidelijke scheiding van de verantwoordelijkheden: het beleid bij de minister, de uitvoering bij het WSW en het toezicht bij de

Autoriteit woningcorporaties. Wij weten dat de minister er nog onvoldoende op vertrouwt dat er sluitende afspraken worden gemaakt. Daarom hebben wij ervoor gepleit om de Autoriteit woningcorporaties een jaar lang de kans te geven om tot die afspraken te komen. Als dat afdoende lukt, willen bij bepleiten om af te zien van een ministeriële regeling en het toezicht uitsluitend via een AMvB te regelen.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ik werd toch enigszins aan het twijfelen gebracht door de reactie van de minister over het wel of niet gaan voor een ministeriële regeling in plaats van een AMvB. Eigenlijk hebben wij niet voldoende steekhoudende voorbeelden gehoord van situaties waarin zich dit dan zou voordoen. Wij kiezen er dus toch voor om te gaan voor een Algemene Maatregel van Bestuur. Derhalve dienen wij een motie in die richting in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat nadere regels voor risicobeheersing in het licht van de borgingsmogelijkheden ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw momenteel worden voorbereid;

constaterende dat nadrukkelijke inbreng van de zijde van de Kamer wenselijk is;

verzoekt de regering, de nadere regels voor risicobeheersing in het licht van de borgingsmogelijkheden ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uitsluitend met een Algemene Maatregel van Bestuur aan de Kamer voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 405 (29453).

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Ik dank de minister voor de uitgebreide beantwoording. Ik vind het goed dat hij altijd netjes alle vragen afgaat, ook al zijn wij het niet met elkaar eens. Ik zie dat niet altijd bij alle bewindspersonen. Dat is dus in elk geval een compliment waard.

In de tweede motie van de heer Van Vliet, de motie op stuk nr. 404, zie ik staan: overwegende dat uit het recente enquêterapport over de Fyra blijkt dat de ILT inderdaad haar verantwoordelijkheden invult op basis van een afvinkcultuur. Je kunt veel zeggen, maar niet dat dit niet klopt. Dit is gewoon waar. Het is wat wij geconstateerd hebben. Het toezicht zo organiseren als wordt voorgesteld, is ook niet in lijn met wat de enquêtecommissie heeft aanbevolen. De heer Van der Linde kan dan wel zeggen dat wij uitgediscussieerd zijn, wat mij betreft zijn wij niet uitgediscussieerd. Ik denk dat hier nog veel over te zeggen valt, dus ik zou de minister in overweging willen geven om hier nog eens heel goed naar te kijken.

Ik heb nog een motie over het feit dat de banken op dit moment wel geld vangen, maar eigenlijk geen risico's lopen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat zowel woningcorporaties risico lopen bij het borgingssysteem door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, alsmede de publieke achtervangers zijnde het Rijk en gemeenten;

overwegende dat banken wel voordelen hebben aan de rente over de leningen, maar verder risicoloos zijn;

constaterende dat de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft geadviseerd om banken een financieel risico te laten dragen;

verzoekt de regering, te onderzoeken op welke manieren banken kunnen meedragen in de financiële risico's bij het verstrekken van geborgde leningen, en dit te betrekken bij een verdere uitwerking van de regelgeving rond het Waarborgfonds Sociale Woningbouw,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 406 (29453).

De heer **Bashir** (SP):
Tot slot wil ik nog iets zeggen over de belasting die door de minister "premie" wordt genoemd, voor de achtervang. Ik ga ervan uit dat de minister in elk geval de motie van de heer Monasch die door de Kamer is aangenomen, uitvoert en dat dus de verhuurdersheffing naar beneden gaat met het bedrag van de premie voor achtervang. Anders wordt weer de belasting voor de huurders verhoogd.

De **voorzitter**:
De heer Madlener ziet af van een inbreng in tweede termijn. De minister wil graag wachten met zijn beantwoording tot hij alle moties heeft. Daartoe schors ik de vergaderingen enige ogenblikken.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de minister.

Minister **Blok**:
Voorzitter. In de eerste motie van de heer Van Vliet, de motie op stuk nr. 403, wordt de regering verzocht om in haar overleg met het WSW aan te sturen op controle van besteding van geborgde leningen per project per corporatie. In eerste termijn heb ik gezegd dat ik dit wenselijk vind in situaties waarin de financiële positie van de corporatie daartoe aanleiding geeft, maar dat ik mij kan voorstellen dat de regels bij financieel solide corporaties wat soepeler kunnen zijn. Hoe dan ook, ik heb aangekondigd dat ik komend voorjaar de Kamer daarover wil berichten. Ik heb daar ook wel haast mee, want het gaat om de beleidsregels. Ik wil daarom de heer Van Vliet vragen om zijn motie aan te houden tot ik komend voorjaar terugkom op deze beleidsregels.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Het gaat mij natuurlijk om het eindresultaat, dus wij komen erop terug als wij in het voorjaar met elkaar het debat aangaan. Ik zal de motie aanhouden.

De **voorzitter**:
Op verzoek van de heer Van Vliet stel ik voor, zijn motie (29453, nr. 403) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Blok**:
In de tweede motie van de heer Van Vliet, de motie op stuk nr. 404, wordt ingegaan op de positie van de toezichthouder. De regering wordt verzocht om de positie van de toezichthouder te heroverwegen in de zin van de conclusies en aanbevelingen van de enquêtecommissie Woningcorporaties.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Misschien is het wat ongebruikelijk, voorzitter, maar ik ben bereid om het verzoek iets aan te passen. Zou dat nu kunnen?

De **voorzitter**:
Ja.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik wijzig het dictum van de motie zodanig dat er komt te staan: verzoekt de regering, de positie van de toezichthouder nader te analyseren, mede in het licht van de uitkomsten van de Fyra-enquête.

De **voorzitter**:
De motie-Van Vliet (29453, nr. 404) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit het rapport "Ver van huis" van de enquêtecommissie Woningcorporaties bleek dat de sociale volkshuisvestingsector behoefte heeft aan een sterke, onafhankelijke, integrale toezichthouder, te realiseren in de vorm van een zbo;

overwegende dat op basis van één amendement in de nieuwe Woningwet uiteindelijk een Autoriteit Woningcorporaties is opgetuigd binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport;

overwegende dat uit de sector veel geluiden komen dat deze toezichthouder werkt op basis van een afvinkcultuur en geen gezaghebbend instituut is, zoals bedoeld door de enquêtecommissie;

overwegende dat uit het recente enquêterapport over de Fyra blijkt dat het ILT inderdaad haar verantwoordelijkheden invult op basis van een afvinkcultuur;

overwegende dat daarmee de Autoriteit Woningcorporaties verder aan gezag inboet en dat ook de oorspronkelijke indiener van het amendement dat bevestigt;

overwegende dat deze toezichthouder nu ook nog verantwoordelijk wordt voor het toezicht op het WSW;

verzoekt de regering om de positie van de toezichthouder nader te analyseren in het licht van de uitkomsten van de Fyra-enquête en hierover de Kamer in de eerste helft van 2016 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 407, was nr. 404 (29453).

Kan de minister hier direct op reageren?

Minister **Blok**:
Ja. In eerste instantie zou mijn antwoord inderdaad zijn dat de ophanging gebaseerd is op de aanbeveling van de enquêtecommissie, alleen wijkt die af op het gebied van de zbo-status. Dit punt is hier ook uitgebreid bediscussieerd en uiteindelijk in een amendement neergelegd bij de behandeling van de Woningwet. Die wet is echt heel vers. Ik vind het niet goed om zo snel, zonder dat wij heel overtuigende signalen hebben dat het niet zou werken, meteen de wet te wijzigen. Het signaal van de woningcorporaties, in wettelijke termen de ondertoezichtgestelden, is belangrijk, maar niet afkomstig van de meest objectieve bron. Ik wijs de Kamer erop — maar dat wist de Kamer al — dat ook banken weleens de neiging hebben om te klagen over toezichthouders en dat dit voor ons geen reden is om onmiddellijk het toezicht te veranderen. De Fyra-enquête wordt nog voorzien van een reactie van het kabinet en ongetwijfeld nog uitgebreid besproken. Ik vind het niet zuiver om

nu al een net van kracht geworden wet te wijzigen. Om die reden moet ik de motie op stuk nr. 404, ook in aanpaste vorm, ontraden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Juist daarom vraag ik in de motie om de positie van de toezichthouder te analyseren, mede in het licht van de uitkomsten van de Fyra-enquête. Het verzoek is dus niet om de zaak nu al te wijzigen. Wel wil ik dat de regering er serieus op ingaat, nu er ook in de Fyra-enquête iets over wordt gezegd. Het oordeel van de minister is het oordeel van de minister, maar ik zie toch graag dat mijn motie in stemming wordt gebracht.

De **voorzitter**:
De motie is gewijzigd, maar is ontraden.

Minister **Blok**:
De heer Van der Linde heeft geen motie ingediend en wij waren het met elkaar eens.

De heer De Vries bevestigde in feite nog een keer de afspraak die we met elkaar hebben gemaakt dat ik in het komende jaar het initiatief eerst bij het WSW laat, maar dat ik ook niet uitsluit dat ik zo nodig zal ingrijpen.

De motie van de heer Ronnes, op stuk nr. 405, gaat een stap verder. Daarin wordt de regering verzocht, de nadere regels voor risicobeheersing ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uitsluitend met een AMvB aan de Kamer voor te leggen. Ik heb al gezegd dat dat altijd een tijdrovende procedure is. Dat geldt voor nu en tot in de eeuwigheid, dus niet alleen voor 2016. Daarmee zou volgens mij de mogelijkheid van een minister erg worden beperkt om snel in te grijpen als dat nodig is, los van de vraag of ik die minister ben, of dat een opvolger van mij dat is. Ik vind wat wordt voorgesteld ook niet nodig, gehoord mijn toezegging dat zo'n ministeriële regeling altijd gewoon naar de Kamer zal gaan, zodat de Kamer desgewenst daarop kan sturen. Deze motie van de heer Ronnes moet ik dus ontraden.

De heer Bashir heeft een motie op stuk nr. 406 ingediend. Daarin wordt de regering verzocht, te onderzoeken op welke manieren banken kunnen meedragen in de financiële risico's bij het verstrekken van geborgde leningen, en dat te betrekken bij een verdere uitwerking van de regelgeving rond het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ik heb al gezegd dat ik zo'n studie aan het doen ben. De motie is dus eigenlijk ondersteuning van beleid. Het verslag zal dit voorjaar naar de Kamer komen. Ik laat het oordeel over deze motie dus aan de Kamer.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik dank de minister voor Wonen en Rijksdienst heel hartelijk voor zijn bijdrage aan dit debat. Ik dank ook de leden en de mensen die naar dit debat hebben geluisterd of gekeken. Wij stemmen volgende week dinsdag over de ingediende moties.

De vergadering wordt van 17.42 uur tot 19.03 uur geschorst.

Voorzitter: Van Miltenburg